

---

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Vazzana Federica, nell'Esecuzione Immobiliare 145/2022 del R.G.E.

promossa da

*Codice fiscale:*  
*via*  
*00100 - Roma (RM)*

contro

*Codice fiscale:*  
*Via*  
*90015 - Cefalù (PA)*  
*Nato a*

*Codice fiscale:*  
*Via*  
*90015 - Cefalù (PA)*  
*Nata a*

pdfelement



## SOMMARIO

---

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto n. Unico.....	4
Elenco allegati.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	20
Schema riassuntivo.....	21
Formalita da cancellare .....	22



## INCARICO

All'udienza del 22/02/2023, il sottoscritto Arch. Vazzana Federica, con studio in Via Zammitti, 2 - 90018 - Termini Imerese (PA), email vazzana.federica@libero.it; arch.vazzana@libero.it, PEC vazzana.federica@archiworldpec.it, Tel. 3519122480, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Cefalù (PA) - C.da San Biagio, piano T - 1 (Coord. Geografiche: LAT. 38.003616 LONG. 13.996515)

## DESCRIZIONE

Villetta, porzione di un fabbricato con altre abitazioni, con terreno di pertinenza ed area parcheggio privata, composta di due piani fuori terra con accesso autonomo.

L'immobile è ubicato in Contrada San Biagio, fuori dal centro urbano, in zona agricola collinare, a circa sette chilometri dal Comune di Cefalù.

L'area è caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati ad uso residenziale isolati ad uno o due piani fuori terra di tipologia economica. L'immobile, con corte pertinenziale annessa è costituito da un corpo di fabbrica a due elevazioni fuori terra, contiguo ad altra retrostante abitazione. Si raggiunge dalla Strada Provinciale n. 136, attraverso una stradella interpodereale che serve i numerosi fabbricati presenti. Alcune strade, da percorrere per il raggiungimento dell'abitazione, risultano dissestate e con fondo stradale in alcuni casi sterrato.

Non sono presenti opere di urbanizzazione secondaria, trattandosi di un'area periferica, originariamente a vocazione agricola, non sono presenti servizi quali scuole, uffici o attività commerciali. L'area infatti ha subito negli ultimi cinquant'anni la trasformazione in area residenziale stagionale.



L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Cefalù (PA) - C.da San Biagio, piano T - 1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore procedente è completa in quanto i certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risale all'ultimo atto di acquisto precedente il ventennio. Nella certificazione notarile sostitutiva sono indicati i dati catastali attuali.

### TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale:  
Via  
90015 - Cefalù (PA)  
Nato a
- (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale:  
Via  
90015 - Cefalù (PA)  
Nata

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### CONFINI

---

Nord - Est: porzione di fabbricato proprietà ;  
particella 286, proprietà ;

Sud - Est: strada interpoderale;



Sud - Ovest: strada interpoderale;  
particella 665, proprietà ;

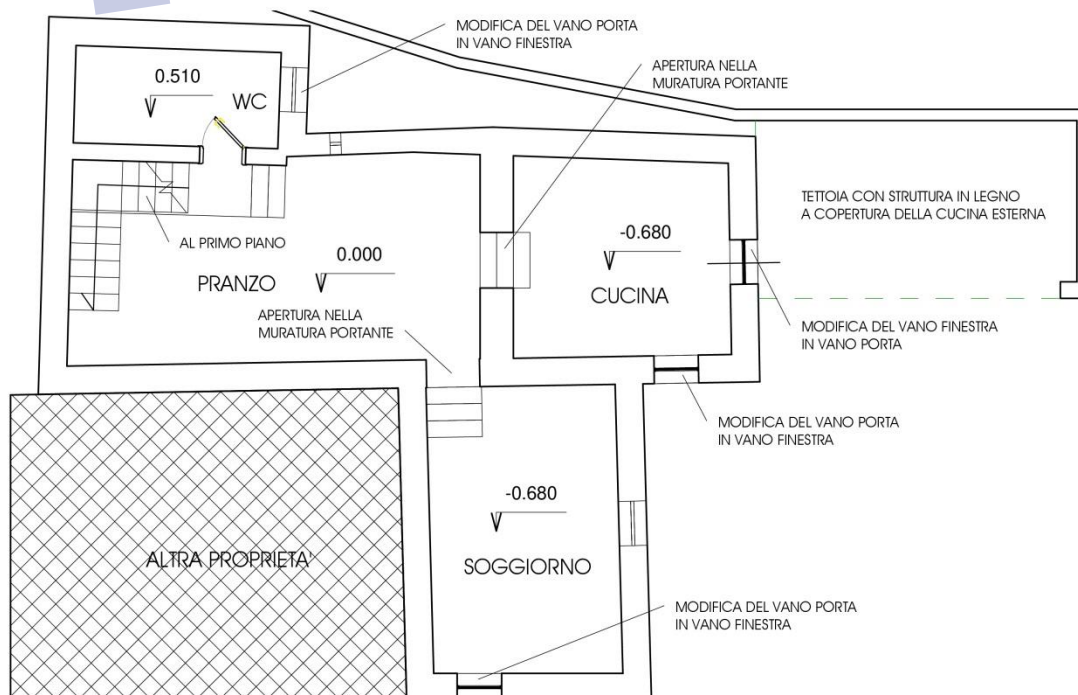
Nord - Ovest: particella 915, proprietà .

## CONSISTENZA

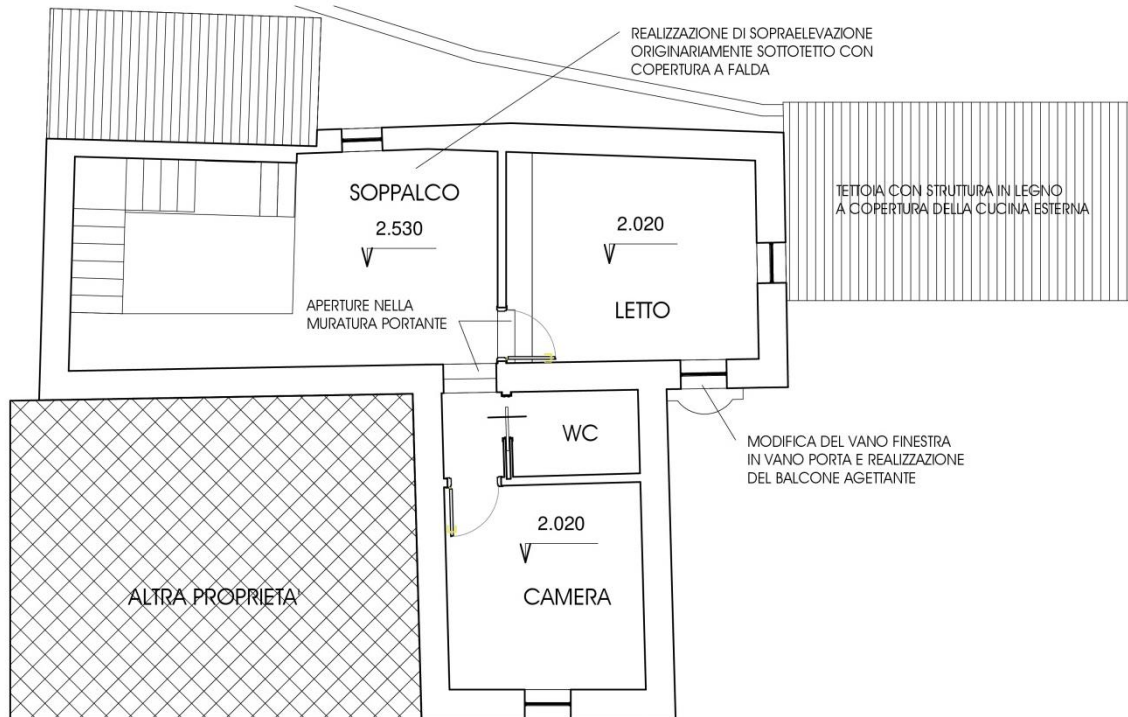
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,00 mq	93,00 mq	1	93,00 mq	3,00 m	TERRA
Abitazione	49,00 mq	49,00 mq	1	49,00 mq	2,70 m	PRIMO
Terrazza	17,00 mq	20,00 mq	0,30	6,00 mq	3,00 m	TERRA
Giardino	100,00 mq	100,00 mq	0,18	18,00 mq	0,00 m	TERRA
Terreno agricolo	650,00 mq	650,00 mq	0,10	65,00 mq	0,00 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>231,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>231,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## PLANIMETRIE DELLO STATO ATTUALE

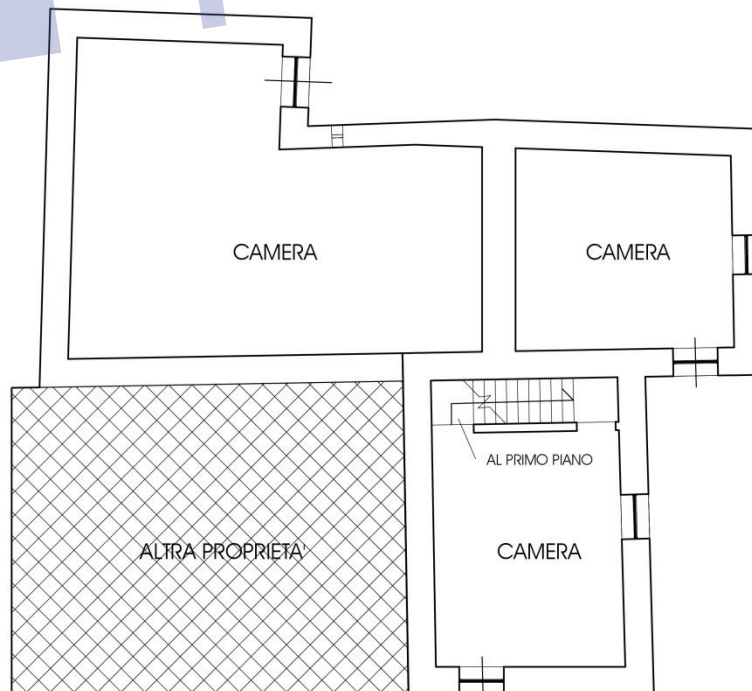


## PIANO TERRA



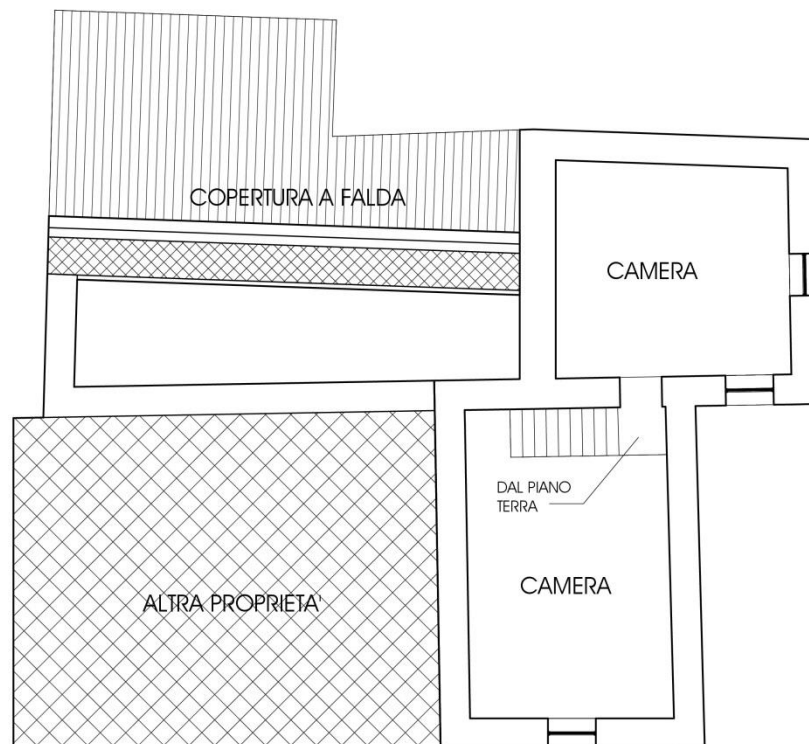
PIANO PRIMO

PLANIMETRIE DELLO STATO ORIGINARIO



PIANO TERRA





## PIANO PRIMO

L'immobile fa parte di un edificio a due elevazioni e si distribuisce in parte al piano terra ed in parte al piano primo.

L'abitazione a piano terra è composta da soggiorno, cucina, sala da pranzo e bagno. All'esterno si trova un portico. Il primo piano è composto da due camere da letto, un bagno ed un area disimpegno a cui si accede percorrendo un ballatoio. Tutti i vani dell'abitazione sono dotati di finestre che consentono una buona areazione ed illuminazione degli ambienti. Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono buone. L'immobile è servito da rete idrica di acqua potabile.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/01/1988 al 05/07/1988	- PROPRIETA' PER 118/1000 - PROPRIETA' PER 366/1000 - USUFRUTTO PER 244/1000 - PROPRIETA' PER 244/1000 - USUFRUTTO PER 118/1000 - USUFRUTTO PER 244/1000 - PROPRIETA' PER 366/1000 - PROPRIETA' PER 149/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 357, Sub. 2 Categoria A3 Piano T - 1 Graffato 5
Dal 05/07/1988 al 01/01/1992	- PROPRIETA' PER 118/1000 - PROPRIETA' PER 366/1000 - USUFRUTTO PER 244/1000 - PROPRIETA' PER 244/1000 - USUFRUTTO PER 118/1000 - USUFRUTTO PER 244/1000 - PROPRIETA' PER 366/1000 - PROPRIETA' PER 149/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 357, Sub. 2 Categoria A3 Cl.6, Cons. 7,5 Rendita € 1,00 Piano T - 1 Graffato 5
Dal 01/01/1992 al 30/05/1994	- PROPRIETA' PER 118/1000 - PROPRIETA' PER 366/1000 - USUFRUTTO PER 244/1000 - PROPRIETA' PER 244/1000 - USUFRUTTO PER 118/1000 - USUFRUTTO PER 244/1000 - PROPRIETA' PER 366/1000 - PROPRIETA' PER 149/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 357, Sub. 2 Categoria A3 Cl.6, Cons. 7,5 Rendita € 677,85 Piano T - 1 Graffato 5
Dal 30/05/1994 al 26/08/1997	- PROPRIETA' PER 118/1000 PROPRIETA' PER 366/1000 - USUFRUTTO PER 244/1000 - PROPRIETA' PER 244/1000 - USUFRUTTO PER 118/1000 - USUFRUTTO PER 244/1000 - PROPRIETA' PER 366/1000 - PROPRIETA' PER 149/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 357, Sub. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 227,24 Piano T - 1 Graffato 5
Dal 26/08/1997 al 27/08/1997	- PROPRIETA' PER 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 357, Sub. 2 Categoria A4





	- PROPRIETA' PER 1/2	Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 227,24 Piano T - 1 Graffato 5
Dal 27/08/1997 al 29/10/2002	- PROPRIETA' PER 1/2 IN COMUNINE DEI BENI CON - PROPRIETA' PER 1/2 IN COMUNINE DEI BENI CON	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 357 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 227,24 Piano T - 1 Graffato 5
Dal 29/10/2002 al 28/07/2023	- PROPRIETA' PER 1/2 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI - PROPRIETA' PER 1/2 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 357, Sub. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 227,24 Piano T - 1 Graffato 5

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	29	357	2		A4	5	5,5	142 mq	227,24 €	T - 1	F29, part.357, sub5	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
29	663				Seminativo arborato	1		4,63 €	1,42 €		
29	670				Ente urbano						

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale del piano terra riporta tre vani e viene indicata una scala che da uno dei tre vani conduce al primo piano. Sono indicati anche i vani di accesso dall'esterno e le finestre.

L'altezza di piano viene indicata H=3,00, come se si trattasse di una copertura piana. Molto probabilmente questo è valido per i due vani in corrispondenza dei vani al primo piano, mentre il vano più grande, sicuramente, aveva copertura a falda. Questo giustifica anche il riferimento ad un



sottotetto, come ambiente di confine, citato nell'atto di mutuo del 09.06.2009.

La situazione attuale, come si evince dalle planimetrie allegate alla perizia frutto del rilievo che ho avuto modo di redigere, descrive gli ambienti, non variati nella loro consistenza complessiva, con alcune aperture nella muratura portante per mettere in comunicazione i vari ambienti, la presenza di un bagno nel vano grande, la presenza della scala, anche questa realizzata nel vano grande, la mancanza della scala riportata nelle planimetrie catastali, le modifiche ad alcune aperture esterne e la tettoia esterna con struttura in legno.

La planimetria catastale relativa al primo piano descrive due vani con la scala di arrivo proveniente dal piano terra.

La situazione attuale, come si evince dalle planimetrie allegate alla perizia frutto del rilievo che ho avuto modo di redigere, descrive i due vani con la presenza di un bagno, la mancanza della scala proveniente dal piano terra, indicata nella planimetria catastale, i vani porta realizzati nella muratura diversi da quelli riportati nella planimetria catastale e la realizzazione della sopraelevazione, presumibilmente dove era presente il semplice sottotetto, con il soppalco e la nuova scala di accesso dal piano terra.

## PRECISAZIONI

---

I beni immobili oggetto della presente relazione non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

## PATTI

---

Nessuna osservazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di manutenzione dell'immobile è complessivamente da considerarsi buono.

Gli ambienti sono tinteggiati con idropittura di colore chiaro, non vi sono finiture di pregio, pavimenti e rivestimenti, sono ben conservati.

Le porte interne sono in legno tamburato in buone condizioni di manutenzione.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e persiane esterne.

Le murature esterne sono in pietra a faccia vista, anche queste in ottime condizioni di manutenzione

Impianto idrico ed elettrico sono sottotraccia e funzionanti. Impianto di riscaldamento e condizionamento non sono presenti, ma è presente una stufa a pellet nella zona pranzo.

La copertura è a falde inclinate con manto in tegole.

## PARTI COMUNI

---

Non sono presenti parti comuni, servitù, censi, livelli o usi civici a carico dell'immobile oggetto della presente relazione.



**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

sull'immobile non gravano servitù.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il fabbricato di cui fa parte la porzione di abitazione è costituito da due elevazioni fuori terra, con le seguenti caratteristiche prevalenti.

Fondazioni presumibilmente in muratura trattandosi di struttura in muratura portante.

Esposizione principale lungo l'asse Sud - Ovest.

Altezza interna utile al piano terra mt 3,00 primo piano mt 2,70.

Strutture verticali in muratura portante - condizioni di manutenzione ottime.

Solai in legno - condizioni di manutenzione ottime

Copertura del fabbricato in legno - condizioni di manutenzione ottime.

Manto di copertura con tegole in cotto - condizioni di manutenzione ottime.

Pareti esterne rivestite in pietra - condizioni di manutenzione ottime.

Pareti interne intonacate con finitura a tonachino e idropittura - condizioni di manutenzione ottime.

Pavimentazione interna al piano terra con piastrelle di piccolo formato in gres e piano primo con tavole in legno - condizioni di manutenzione buone.

Infissi esterni in legno verniciato, con vetri camera e persiane - condizioni di manutenzione ottime.

Infissi interni del tipo battente e scorrevole in legno tamburato - condizioni di manutenzione buone.

Scala interna in muratura rivestita in gres - condizioni di manutenzione ottime.

Impianto idrico e di scarico sotto traccia e funzionanti - condizioni di manutenzione ottime.

Terreno esclusivo ad uso giardino.

Posto auto scoperto su area privata.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta occupato da , figlio dei proprietari e soggetto non esecutato, da , convivente di e dalla figlia I signori lo abitano e vi sono residenti giusta comodato d'uso gratuito verbale concesso dai sigg. da circa 10 anni.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/05/2002	, proprietario per diritti di 1/2 di piena proprietà., proprietaria per i diritti di 1/2 di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Atto di compraventa</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		dr.	29/05/2002		1
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio del Territorio	28/11/2002	4	36
		<b>Registrazione</b>			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate	18/11/2002	1069	1/v

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 08/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo  
Iscritto a Palermo il 15/06/2009  
Reg. gen. 49494 - Reg. part. 10732  
Importo: € 150.000,00  
A favore di A. Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00  
Rogante:  
Data: 09/06/2009  
N° repertorio:  
N° raccolta:
- **Pignoramento immobiliare** derivante da Atto di mutuo  
Iscritto a Palermo il  
Reg. gen. - Reg. part. 4  
Importo: € 58.849,52  
A favore di  
Contro  
Formalità a carico della procedura



### Oneri di cancellazione

Non risultano pendenti altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati.

Non risultano pendenti procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati.

### NORMATIVA URBANISTICA

A seguito delle indagini effettuate il fabbricato risulta edificato in data antecedente il 1942, come si evince dalla cartografia IGM 251 III-SO (CEFALU') ANNO:1940 SERIE 25V: RIPRODUZIONE JPG A 300 DPI.

L'area sulla quale insiste il fabbricato identificata in catasto al foglio 29, particelle 357, 663 e 670 è normata dal Piano Regolatore Generale della Città di Cefalù e dalle relative Norme Tecniche di Attuazione, approvato con D.A. n.199 del 18.12.1974.

Tutte le particelle ricadono in sottozona Q2, con le seguenti norme di attuazione:

- destinazione d'uso: verde agricolo;
- tipologia: costruzioni isolate destinate alla conduzione agricola o di tipo residenziale: per il primo caso sono concesse due elevazioni; per il secondo caso una elevazione;
- altezza massima: m7;
- densità edilizia: 0,03 mc/ mq;
- rapporto di copertura: 1/6 dell'area del lotto;
- esecuzione: mediante progetto che fissi la distanza minima tra due costruzioni in mt 30,00, e che precisi per le costruzioni di tipo residenziale il rispetto delle piantumazioni esistenti e l'eventuale impianto di nuove piantumazioni. Comunque queste costruzioni non potranno avere area coperta superiore ai mq 150.

Nota: le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano nei casi previsti e disciplinati dalla legge 30/12/1960 n.1676, e relativo regolamento approvato co D.P.R. n.128 del 14/02/1962, concernete la costruzione di abitazioni per lavoratori agricoli.



SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è stato dichiarato di epoca antecedente al 1942.

Al fine di verificare l'effettiva esistenza del fabbricato in data antecedente al 1942, ho provveduto ad acquisire la tavoletta IGM dal titolo: 251 III-SO (CEFALU') ANNO:1940 SERIE 25V: RIPRODUZIONE JPG A 300 DPI.

Ho ricavato le coordinate geografiche in gradi, minuti, secondi, tramite Google Earth definendo l'ubicazione attuale del fabbricato con Lat. 38° 0' 13" e Long. 13° 59' 47". Quindi ho ricercato lo stesso punto geografico sulla tavoletta IGM di cui prima, frutto della restituzione di rilievi aerei del 1940 verificando che alle stesse coordinate è evidente la presenza di un fabbricato.

Per quanto sopra, si ritiene che già alla data del 1940 era presente un fabbricato con la medesima ubicazione.

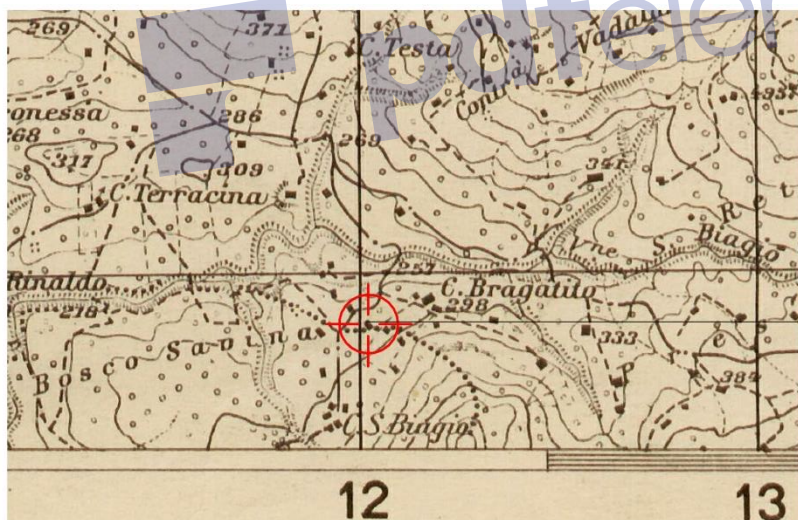
Non essendo possibile comunque determinarne la consistenza, ritengo opportuno considerare conforme dal punto di vista urbanistico, la consistenza rilevabile dalla documentazione catastale storica, nonché le dichiarazioni contenute in atti.

Per quanto sopra, relativamente alla regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, si conferma quanto segue.

Epoca di realizzazione dell'immobile: antecedente al 1942.

Estremi del provvedimento autorizzativo: non richiesti.

Rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo: non richiesti.



UBICAZIONE DEL FABBRICATO  
LAT. 38° 0' 13"  
LONG. 13° 59' 47"

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Tenuto conto delle planimetrie catastali, la situazione reale dei luoghi risulta difforme dalla situazione riportata nelle planimetrie catastali.

L'immobile descritto nelle planimetrie catastali era costituito a piano terra da tre vani tutti separati tra loro, con accesso esclusivamente dall'esterno e con copertura a falda. A piano primo si accedeva da una scala interna, da uno solo dei tre vani a piano terra ed era costituito da due vani con altezza h230, anche questi presumibilmente con copertura a falda.

Tenuto conto della consistenza odierna attuale si riscontrano le seguenti difformità:

al piano terra sono state realizzate delle aperture nella muratura portante per consentire la comunicazione tra i tre vani. Il vano a piano terra che non aveva sopraelevazione, è stato sopraelevato per la realizzazione del soppalco, divenuto disimpegno delle due camere preesistenti. Anche al primo piano sono state apportate modifiche alla muratura portante per la realizzazione dei collegamenti con il soppalco - disimpegno.

Tutta la copertura è stata modificata in copertura a falde inclinate con rivestimento in coppi ma ad una quota più elevata.

Anche le aperture esterne hanno subito delle modifiche, venendo trasformate alcune da finestra a porta finestra.

Infine sul fronte nord - ovest, subito all'ingresso, lato cucina, è stata realizzata una tettoia di circa 20 mq con copertura in legno e tegole, a protezione di una cucina esterna.

Non sono state riscontrate ulteriori difformità degne di nota.

Al fine di regolarizzare la realizzazione di tutte le opere abusive, è parere della scrivente l'impossibilità di procedere con una sanatoria cosiddetta ordinaria ai sensi dell' art.36 del D.P.R. 380 del 2001 in quanto non verificato l'accertamento di conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento dell'abuso e vigente alla data odierna.

Si presume che i lavori di trasformazione siano stati realizzati successivamente alla data di acquisto, quindi nel 2002, quando già era in vigore l'attuale piano regolatore che identificava quell'area come Q2 - verde agricolo. La quantità di terreno di pertinenza del fabbricato, non avrebbe consentito la realizzazione di ulteriore volumetria oltre quella ricavabile dalle planimetrie catastali, pertanto la sopraelevazione non sarebbe stata realizzabile. La situazione urbanistica attuale è pressoché identica, essendo la zona territoriale sempre Q2 - verde agricolo, con lo stesso indice di fabbricabilità fondiaria. Per questo motivo non risulta applicabile l'art. 36 del D.P.R. 380 del 2001.

In via subordinata si è accertato che non ci sono istanza di condono (sanatoria cosiddetta speciale) depositate presso gli uffici del Comune di Cefalù.

In via ulteriormente subordinata, non trova applicazione l'art. 40, comma 6, della Legge 47 del 1985 e art. 46, comma 5, del D.P.R 380 del 2001 (già art.17, comma 5, della Legge n.47 del 1985), per le ragioni esposte nel seguito:

- Artt. 31 e seguenti della Legge n.47 del 1985 non applicabile in quanto le opere abusive risulterebbero realizzate in data successiva al 01.10.1963.
- Art. 39 della Legge n.724 del 1994 non applicabile in quanto le opere abusive risulterebbero realizzate in data successiva al 31.12.1993.
- Art. 32 del D.L. 269 del 2003 convertito in legge n.326 del 2003 non applicabile in quanto le opere abusive risulterebbero realizzate in data successiva al 31.03.2003.

Relativamente al riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa, quale risultante dagli atti della procedura, si precisa che non trova applicazione l'art.40 comma 6 della legge 47/1985 in quanto il contratto di mutuo ipotecario risulta stipulato in data 09.06.2009, pertanto comunque successiva al 31.03.2003.

Per quanto sopra, si conclude attraverso il combinato disposto delle verifiche indicate, che



l'aggiudicatario non potrà depositare domanda di sanatoria.

Si precisa che non risulta emesso ordine di demolizione dei competenti Uffici Comunali.

Al fine di regolarizzare l'immobile in oggetto è necessario ripristinare la configurazione originaria della consistenza, pertanto è da ritenersi necessaria la demolizione della sopraelevazione dove oggi è presente la scala che conduce al soppalco di disimpegno delle due camere al primo piano. Va ripristinata la copertura per il vano a piano terra, va predisposto il progetto di adeguamento sismico per gli interventi strutturali relativi alle modifiche dei vani porte e finestre già esistenti e per i nuovi vani realizzati nella muratura portante. Relativamente alla tettoia esterna, questa va dismessa ed eventualmente potrà essere proposto un progetto per la sua ricostruzione da sottoporre al parere della Soprintendenza.

Ai sensi della L.R. 06.08.2021 n.23 "modifiche ed integrazioni alla L.R. 10.08.2016 n.16 disposizioni varie in materia di urbanistica" art.3 comma 1 lettera ad), l'esecuzione delle opere necessarie al recupero dell'immobile mediante la realizzazione di intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo, rientra tra le attività di edilizia libera.

Tenuto conto di tutti gli interventi necessari per il ripristino dello stato legittimo dell'immobile, si ritiene che risulterà necessario l'intervento di una figura professionale che sia in grado di redigere un progetto complessivo di redistribuzione funzionale degli ambienti al fine di ottenere un immobile conforme alla normativa urbanistica ed edilizia ed utilizzabile per la destinazione d'uso residenziale.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non gravano sull'immobile vincoli ed oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Cefalù (PA) - C.da San Biagio, piano T - 1 Villetta, porzione di un fabbricato con altre abitazioni, con terreno di pertinenza ed area parcheggio privata, composta di due piani fuori terra con accesso autonomo. L'immobile è ubicato in Contrada San Biagio, fuori dal centro urbano, in zona agricola collinare, a circa sette chilometri dal Comune di Cefalù. L'area è caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati ad uso residenziale isolati ad uno o due piani fuori terra di tipologia economica. L'immobile, con corte pertinenziale annessa è costituito da un corpo di fabbrica a due elevazioni fuori terra, contiguo ad altra retrostante abitazione. Si raggiunge dalla Strada Provinciale n. 136, attraverso una stradella interpoderale che serve i numerosi fabbricati presenti. Alcune strade, da percorrere per il raggiungimento dell'abitazione, risultano dissestate e con fondo stradale in alcuni casi sterrato. Non sono presenti opere di urbanizzazione secondaria, trattandosi di un'area periferica, originariamente a vocazione agricola, non sono presenti servizi quali scuole, uffici o attività commerciali. L'area infatti ha subito negli ultimi cinquant'anni la trasformazione in area residenziale stagionale.





Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 357, Sub. 2, Categoria A4, Graffato F29, part.357, sub5 al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 663, Qualità Seminativo arborato - Fg. 29, Part. 670, Qualità Ente unrbano

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 372.910,23

Il quesito che si pone nella fattispecie riguarda la determinazione del valore in comune commercio di una villetta, porzione di un fabbricato, con terreno di pertinenza ed ingresso carrabile con area parcheggio.

A seguito dell'analisi di mercato condotta consultando le principali agenzie immobiliari operanti nella zona e le banche dati dell'Agenzia del Territorio in ordine a offerte e contrattazioni relative a fabbricati assimilabili a quello in esame, tipologia abitazione di tipo civile, con ubicazione in zona extraurbana/zone rurali del Comune di Cefalù PA, tenuto conto delle caratteristiche, ubicazione e consistenza dei beni oggetto di stima, si attribuisce agli stessi, nell'ipotesi di libertà da vincoli di altra natura, un valore unitario medio tra le transazioni avvenute nell'ultimo periodo pari ad € 1.614,33 al metro quadrato, la media è stata calcolata tenendo conto dei con i seguenti valori:

- OMI valore di mercato minimo euro 1350,00 mq;
- OMI valore di mercato massimo euro 1900,00 mq;
- Agenzia immobiliare valore richiesto euro 1593,00 mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione d'immobile Cefalù (PA) - C.da San Biagio, piano T - 1	231,00 mq	1.614,33 €/mq	€ 372.910,23	100,00%	€ 372.910,23
				Valore di stima:	€ 372.910,23

Valore di stima: € 372.910,23

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese tecniche per regolarizzazione edilizia	3000,00	€
Computo lavori per opere di ripristino	29777,64	€
Villa non singola, ma porzione di fabbricato con muri in comune	5,00	%
Distanza dal centro abitato e difficoltà di accesso all'immobile	10,00	%
Differenza tra vendita in libero mercato e vendita forzata	20,00	%

**Valore finale di stima: € 190.968,50**



Si è ritenuto opportuno eseguire la valutazione con il metodo di stima sintetico-comparativo, che giunge al valore dell'immobile applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare del comune di Cefalù PA in sede di compravendita di unità ed edifici assimilabili a quelli in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive ecc..

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Termini Imerese, li 19/08/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Vazzana Federica

pdfelement



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Ortofoto - Inquadramento territoriale (Aggiornamento al 19/08/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa catastale (Aggiornamento al 10/03/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 09/03/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Sovrapposizione Catastale e satellitare (Aggiornamento al 09/03/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetrie stato attuale (Aggiornamento al 19/08/2023)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 07/07/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure catastali (Aggiornamento al 10/03/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificati di stato civile (Aggiornamento al 21/03/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificati di residenza storico (Aggiornamento al 21/03/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Quotazioni OMI e agenzie immobiliari (Aggiornamento al 19/08/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura APE (Aggiornamento al 19/08/2023)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 15/03/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Nota Comune di Cefalù (Aggiornamento al 22/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto tavola IGM per datazione immobile (Aggiornamento al 25/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di sopralluogo (Aggiornamento al 19/08/2023)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Cefalù (PA) - C.da San Biagio, piano T - 1

Villetta, porzione di un fabbricato con altre abitazioni, con terreno di pertinenza ed area parcheggio privata, composta di due piani fuori terra con accesso autonomo. L'immobile è ubicato in Contrada San Biagio, fuori dal centro urbano, in zona agricola collinare, a circa sette chilometri dal Comune di Cefalù. L'area è caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati ad uso residenziale isolati ad uno o due piani fuori terra di tipologia economica. L'immobile, con corte pertinenziale annessa è costituito da un corpo di fabbrica a due elevazioni fuori terra, contiguo ad altra retrostante abitazione. Si raggiunge dalla Strada Provinciale n. 136, attraverso una stradella interpodereale che serve i numerosi fabbricati presenti. Alcune strade, da percorrere per il raggiungimento dell'abitazione, risultano dissestate e con fondo stradale in alcuni casi sterrato. Non sono presenti opere di urbanizzazione secondaria, trattandosi di un'area periferica, originariamente a vocazione agricola, non sono presenti servizi quali scuole, uffici o attività commerciali. L'area infatti ha subito negli ultimi cinquant'anni la trasformazione in area residenziale stagionale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 357, Sub. 2, Categoria A4, Graffato F29, part.357, sub5 al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 663, Qualità Seminativo arborato - Fg. 29, Part. 670, Qualità Ente unrbano

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: A seguito delle indagini effettuate il fabbricato risulta edificato in data antecedente il 1942, come si evince dalla cartografia IGM 251 III-SO (CEFALU') ANNO:1940 SERIE 25V: RIPRODUZIONE JPG A 300 DPI. L'area sulla quale insiste il fabbricato identificata in catasto al foglio 29, particelle 357, 663 e 670 è normata dal Piano Regolatore Generale della Città di Cefalù e dalle relative Norme Tecniche di Attuazione, approvato con D.A. n.199 del 18.12.1974. Tutte le particelle ricadono in sottozona Q2, con le seguenti norme di attuazione. - destinazione d'uso: verde agricolo; - tipologia: costruzioni isolate destinate alla conduzione agricola o di tipo residenziale: per il primo caso sono concesse due elevazioni; per il secondo caso una elevazione; - altezza massima: m7; - densità edilizia: 0,03 mc/ mq; - rapporto di copertura: 1/6 dell'area del lotto; - esecuzione: mediante progetto che fissi la distanza minima tra due costruzioni in mt 30,00, e che precisi per le costruzioni di tipo residenziale il rispetto delle piantumazioni esistenti e l'eventuale impianto di nuove piantumazioni. Comunque queste costruzioni non potranno avere area coperta superiore ai mq 150. Nota: le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano nei casi previsti e disciplinati dalla legge 30/12/1960 n.1676, e relativo regolamento approvato co D.P.R. n.128 del 14/02/1962, concernete la costruzione di abitazioni per lavoratori agricoli.

**Prezzo base d'asta: € 190.968,50**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 145/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 190.968,50**

<b>Bene N° 1 - Porzione d'immobile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cefalù (PA) - C.da San Biagio, piano T - 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 357, Sub. 2, Categoria A4, Graffato F29, part.357, sub5 Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 663, Qualità Seminativo arborato - Fg. 29, Part. 670, Qualità Ente unrbano	<b>Superficie</b>	231,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di manutenzione dell'immobile è complessivamente da considerarsi buono. Gli ambienti sono tinteggiati con idropittura di colore chiaro, non vi sono finiture di pregio, pavimenti e rivestimenti, sono ben conservati. Le porte interne sono in legno tamburato in buone condizioni di manutenzione. Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e persiane esterne. Le murature esterne sono in pietra a faccia vista, anche queste in ottime condizioni di manutenzione Impianto idrico ed elettrico sono sottotraccia e funzionanti. Impianto di riscaldamento e condizionamento non sono presenti, ma è presente una stufa a pellet nella zona pranzo. La copertura è a falde inclinate con manto in tegole.		
<b>Descrizione:</b>	Villetta, porzione di un fabbricato con altre abitazioni, con terreno di pertinenza ed area parcheggio privata, composta di due piani fuori terra con accesso autonomo. L'immobile è ubicato in Contrada San Biagio, fuori dal centro urbano, in zona agricola collinare, a circa sette chilometri dal Comune di Cefalù. L'area è caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati ad uso residenziale isolati ad uno o due piani fuori terra di tipologia economica. L'immobile, con corte pertinenziale annessa è costituito da un corpo di fabbrica a due elevazioni fuori terra, contiguo ad altra retrostante abitazione. Si raggiunge dalla Strada Provinciale n. 136, attraverso una stradella interpoderale che serve i numerosi fabbricati presenti. Alcune strade, da percorrere per il raggiungimento dell'abitazione, risultano dissestate e con fondo stradale in alcuni casi sterrato. Non sono presenti opere di urbanizzazione secondaria, trattandosi di un'area periferica, originariamente a vocazione agricola, non sono presenti servizi quali scuole, uffici o attività commerciali. L'area infatti ha subito negli ultimi cinquant'anni la trasformazione in area residenziale stagionale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato da soggetto non esecutato, da I signori lo abitano e vi sono residenti giusta comodato d'uso gratuito verbale concesso dai sigg. da circa 10 anni.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo  
Iscritto a Palermo il 1  
Reg. gen. - Reg. part.  
Importo: € 150.000,00  
A favore di . Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00  
Rogante:  
Data: 09/  
N° repertorio: 56689  
N° raccolta:
- **Pignoramento immobiliare** derivante da Atto di mutuo  
Iscritto a Palermo il  
Reg. gen. - Reg. part. 47159  
Importo: € 58.849,52  
A favore di  
Contro  
Formalità a carico della procedura

